

SEPTEMBRE 2011

FRANCE

LANGUEDOC  
ROUSSILLON

HERAULT

COMMUNAUTE  
DE COMMUNES  
VALLÉE DE L'HERAULT

COMMUNE DE ST-  
ANDRE-DE-SANGONIS

## Plan Local d'Urbanisme ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Révision approuvée par DCM le 06.07.2006

### 2ème Modification

approuvée par D.C.M. du :

Document conforme à l'original approuvé  
par délibération du conseil municipal



10 FFV 2012  
10 FFV 2012  
Le Maire,  
Bernard DODZIER

# L'OBJET ET LA PORTEE DES «ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR»

## L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

Ce document intitulé «Les orientations d'aménagement par secteurs» constitue une pièce facultative du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Ce document *comporte des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il peut en outre prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (Article L.123-1 du Code de l'urbanisme).*

## LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations par secteur.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisées dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues mais doivent contribuer à leur mise en oeuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

## L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR AVEC LES AUTRES PIECES DU P.L.U.

### Articulation avec le P.A.D.D. :

Ces orientations d'aménagement sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, qui définit les orientations générales pour la commune.

### Articulation avec la règle d'urbanisme :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et les pièces graphiques.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en terme de compatibilité avec les orientations par secteur et en terme de conformité avec les dispositions réglementaires.

La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage et de la règle écrite.

## LA MISE EN OEUVRE DES DISPOSITIONS DU P.L.U. DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, le document d'orientations définit les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulations des espaces publics, ordonnancement des constructions, équipements...).

La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du P.L.U.

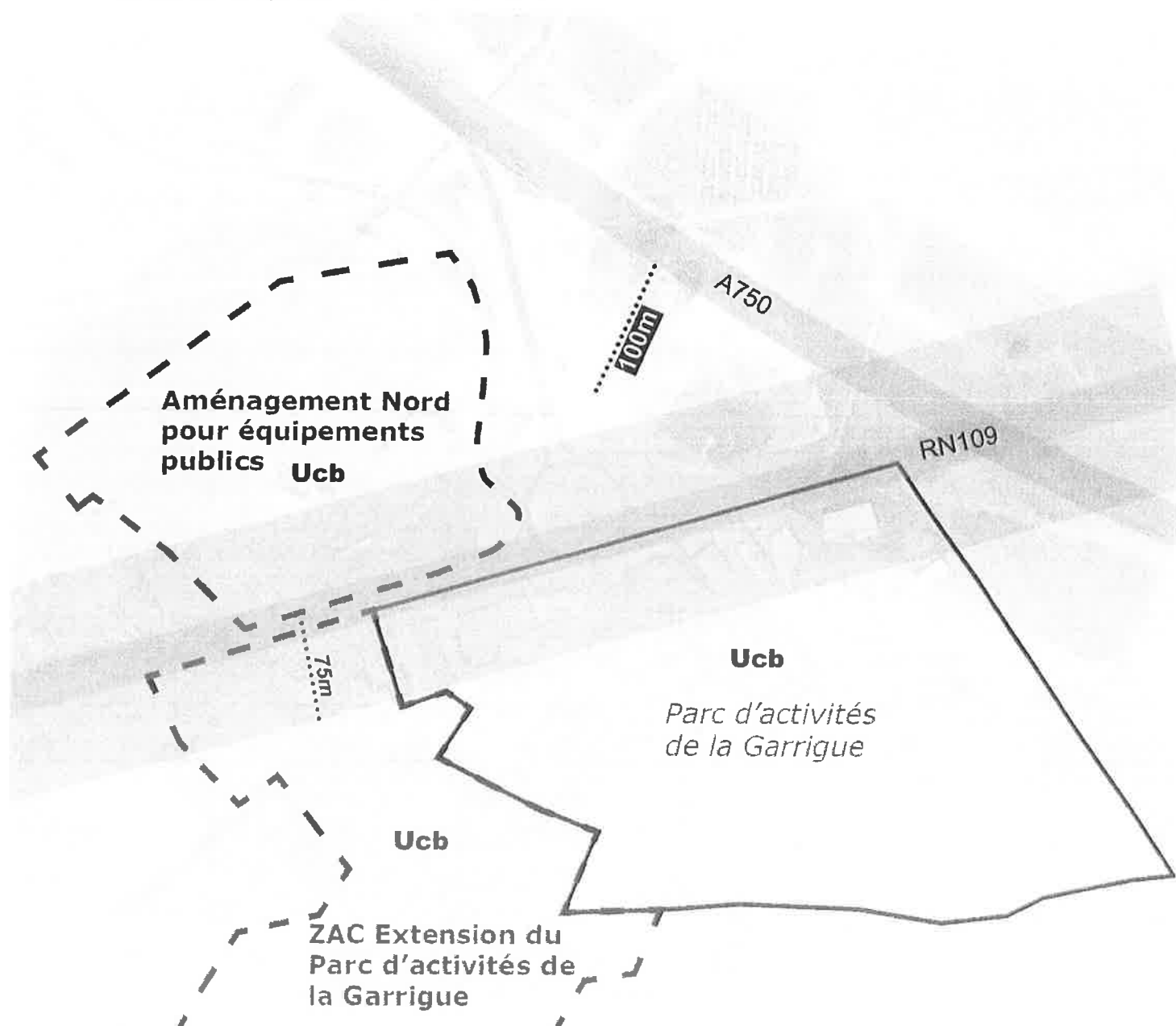
Un permis de construire pourrait être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document.

## ZAE «La Garrigue»

Correspondant au secteur UCb dans le PLU, ce secteur est concerné par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

De par sa localisation en bordure de la RN109 et de l'A750, la zone d'étude est soumise à des bandes d'inconstructibilité respectives de 75m et 100m.



Ce secteur a donc fait l'objet d'une étude au titre de « l'Amendement Dupont » (source : Communauté de communes Vallée de l'Hérault, Babylone Avenue (architectes urbanistes)). cette étude présente un projet urbain dont la qualité répond aux critères de qualité paysagère, urbaine et architecturale, tout en intégrant les contraintes de bruit et de sécurité.

## Présentation des deux projets urbains

Le secteur d'étude est aujourd'hui le support de deux projets voisins mais néanmoins liés : l'extension Ouest du Parc d'activités de la Garrigue et l'aménagement au Nord pour des équipements publics, au Nord de la RN109. Le premier fait l'objet d'une procédure opérationnelle de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) à l'initiative de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (C.C.V.H.) dont les premiers travaux d'aménagement débuteront en 2012.

Néanmoins, bien qu'elles fassent l'objet de modes opératoires dissociés, ces deux extensions du Parc d'activités existant constituent un projet général cohérent. En plus de ces extensions, des travaux de requalification des espaces publics ont été réalisés (reprise des profils publics, alignements plantés, changement de revêtement, politique de signalétique...).

Au titre de ses compétences en matière d'aménagement du territoire et en matière de développement économique, la CCVH a souhaité mettre sur pied une programmation urbaine du secteur situé entre les centres-villes de Gignac et de St-André de Sangonis. Ainsi, un ambitieux projet territorial porte sur l'aménagement des espaces des deux côtés de l'Hérault, programme d'intervention intitulé Deux Rives, comprenant un volet économique (parcs d'activités de St-André de Sangonis et de Gignac), un volet paysager (aménagement et mise en valeur des berges de l'Hérault) et un volet mixte (activité agricole et gestion d'espaces naturels).

## Choix du site

Plusieurs critères justifient le choix du secteur et la programmation envisagée :

- les orientations définies aux documents d'urbanisme ont identifié le secteur d'études comme zone d'extension du Parc existant (zone Ucb) et comme zones naturelle (N) et agricole (A),
- des études de diagnostic et de synthèse de l'économie territoriale ont montré que l'offre d'espaces aménagés pour les entreprises était insuffisante,
- les terrains pressentis sont déjà marqués par l'implantation humaine (activités agricoles) associée à un habitat diffus.

L'urbanisation et la densification de ces espaces urbanisés permet de préserver les espaces naturels du côté Est (Hérault) et Ouest (Valen). Le projet s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation et évite ainsi le mitage de l'espace,

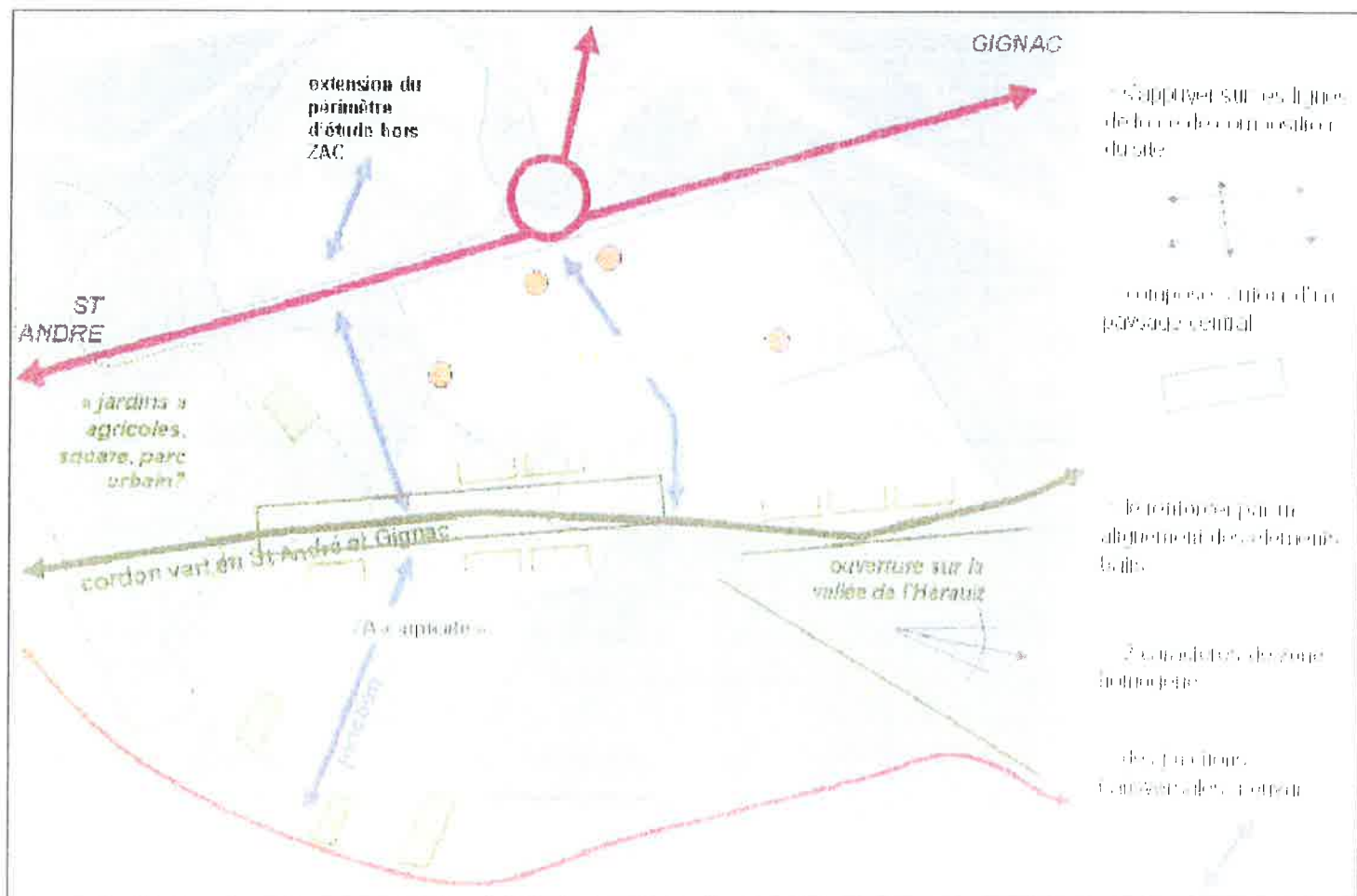
- les réflexions sur l'aménagement du secteur coïncident avec l'achèvement de l'A750 et la mise en place d'un échangeur arrivant directement sur le giratoire d'entrée de la zone d'activités. Le site d'implantation est bien desservi par les infrastructures existantes (RN109 et A750 et échangeur, nouvelle route de Lagamas, réseaux divers desservant les activités existantes),
- les espaces agricoles et naturels confèrent au secteur une forte qualité paysagère et dégagent des perspectives sur les reliefs environnants. Leur conservation ainsi que leur prise en compte dans les projets d'aménagement futurs assureront une qualité certaine du cadre de vie et de travail pour les activités.
- le projet participera à la perception d'entrée de ville (RN 109) et de vitrine de territoire (A750), notamment sur des terrains en partie actuellement en friches agricoles.

### Objectifs de l'aménagement du secteur d'étude

Cette étude paysagère porte sur un secteur où deux forces en présence se confrontent. Le Parc d'activités de la Garrigue est aujourd'hui trop petit pour pouvoir accueillir les entreprises désireuses de s'implanter dans le secteur. L'urbanisation latente fait peser des risques quant à la préservation des espaces naturels et agricoles entre les espaces d'activités et la Ville de St André (son centre et ses périphéries).

Ainsi, cette étude paysagère propose plusieurs objectifs :

- Le projet permettra de répondre aux entreprises désireuses de s'installer sur le parc par la production d'espaces aménagés. Pour ce faire, le projet vise également à la viabilisation de parcelles de tailles différentes permettant de toucher un panel le plus large possible d'activités et ainsi de diversifier la structuration économique du territoire.
- La conservation des espaces naturels et agricoles situés dans le corridor compris entre les premières habitations de St André et les premières entreprises de la zone d'activités, et tel qu'identifié dans le Plan Local d'Urbanisme de la Commune, sera confirmée. Leur intérêt écologique (milieux humides, corridor d'échange pour la biodiversité) est d'ailleurs une donnée essentielle de leur préservation.
- L'intégration paysagère des futures implantations et aménagements est également un objectif important pour la perception du secteur et pour que perdure le caractère paysager actuel (vision sur le grand paysage, espaces agricoles et naturels, formes végétales ponctuant les vues...).
- La préservation des formes urbaines et des paysages renforcera la cohérence du secteur rompant ainsi le désordre actuel.
- Le développement urbain sera permis par les projets d'aménagement, mais sera surtout maîtrisé par le biais d'une réflexion globale et cohérente sur le devenir du secteur, en organisant et non en subissant les changements récents et futurs (A750, extension de la zone d'activités...).
- Le développement urbain du secteur afin de répondre aux besoins en équipements publics et collectifs d'une population locale en forte croissance (château d'eau, déchetterie...).



## Une composition urbaine et paysagère en relation avec l'environnement

Le projet général offrira des opportunités d'installation à des activités qui compléteront les entreprises déjà présentes dans le secteur. Cette opération sera réalisée dans une recherche de qualité d'aménagement de la zone adaptée aux caractères paysagers et urbains du site, tout en répondant aux besoins des entreprises.

Cette composition se décline sur différents critères : l'intégration paysagère et urbaine, l'organisation des déplacements et des accès, les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères envisagées sur les futures constructions.

### **1 - Intégration paysagère Côté NATURE**

L'intégration du projet dans l'environnement existant est une donnée centrale.

Le secteur est en limite directe d'espaces agricoles et naturels à préserver. Il convient donc de bien inscrire l'aménagement dans son site de qualité, en lien immédiat avec son environnement rural et bâti.

Les aménagements prévus s'insèrent dans la droite lignée des objectifs du « plan paysage des Deux Rives ». L'aménagement des espaces publics et le traitement des limites du projet doteront le parc d'une composante paysagère forte qui comprend la qualité de transition avec les espaces ruraux et habités environnants et la qualité de composition de l'extension du Parc d'activités.

Les espaces naturels et agricoles aujourd'hui existants constituent un interstice grignoté de part et d'autre par l'étalement urbain. La limite projetée de la ZAC vers l'Ouest permettra de marquer de manière franche la limite entre espaces urbains de la ville (logements) et espaces urbains à vocation économique par un corridor vert qui court de part et d'autre du ruisseau de Valen.

En réponse, le projet intègre un parti d'aménagement paysager fort en végétalisant ses limites avec la « Nature » par une zone tampon qui permettra avec différentes strates de végétation (basse, moyenne, haute) d'intégrer au mieux les constructions parfois hautes dans le paysage. Ce dispositif reprend le plus fidèlement possible les dispositions du Plan Paysage des Deux Rives en constituant un écran végétal de transition entre la plaine agricole et les espaces d'activités.

Cette épaisseur végétale se retrouvera selon plusieurs lignes de force en continuité les unes avec les autres :

- le long du canal de Gignac,
- entre la casse côté Nord, les futures activités et les habitations,
- entre les futures activités côté Sud et les habitations,
- ainsi que le long de la dorsale piétonne et paysagère au Sud.



*Principe de végétalisation de la limite activités / espaces naturels*

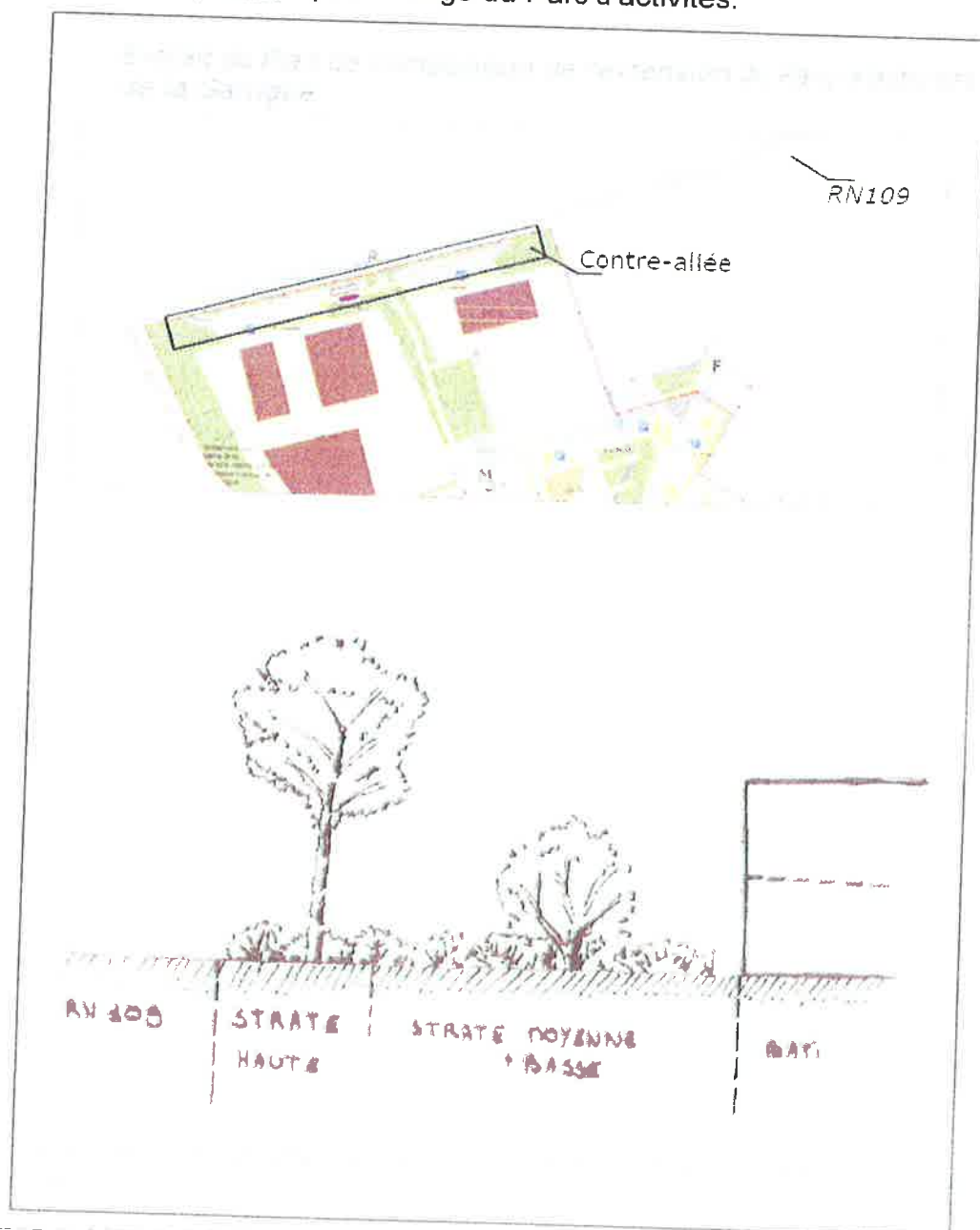
(c) ADONIS - Hélène DESPAGNE - photo extraite du Plan Paysage du Secteur des Deux Rives



## 2 - Intégration paysagère et urbaine Côté Façade RN

L'urbanisation en bordure de la RN et en entrée de ville confortera le statut urbain du secteur tout en lui donnant un caractère davantage qualitatif. La route nationale est aujourd'hui bordée de platanes rapprochés et de grande taille. Le paysage résultant crée un effet « tunnel végétal » très étroit, renforçant la focalisation du regard sur l'horizon et le point de fuite au loin. Pour les automobilistes, cela se traduit par un effet ligne droite augmentant les vitesses de circulation. Pour atténuer cela, le parti paysager vise à « épaissir la RN » en créant d'autres séquences, comme autant de fenêtres ouvertes sur le paysage ou les bâtiments.

Les façades sur la RN109 seront constituées d'un linéaire végétal structurant afin de marquer l'accroche urbaine du Parc d'activités sur cette épine dorsale. Au Sud de la route nationale, la façade du Parc d'activités existant est en retrait d'une vingtaine de mètres par rapport à la route. Cet interstice n'est aujourd'hui que peu traité, voire même à l'abandon. Les futures implantations de l'extension s'aligneront sur ce front bâti. Une contre-allée permettra de faire fonctionner directement sur la RN des programmes de services / équipements qui ne s'adresseront pas seulement aux entreprises. La contre-allée sécurise la circulation en sortant les flux de desserte du trafic général. Cet espace de retrait sera traité comme une épaisseur paysagère qui renforcera l'accroche urbaine et végétale des activités sur la RN. Un dispositif de strates végétales basses et moyennes (intégrant les accès et stationnements sur la contre-allée) marquera la façade comme un parvis qualifiant pour l'image du Parc d'activités.



# Les 3 échelles du paysage

## 1 - le territoire

Ecran végétal pour protéger les espaces naturels des activités

> Effet de filtre, stratification végétale en gradient.

## 2 - les entreprises

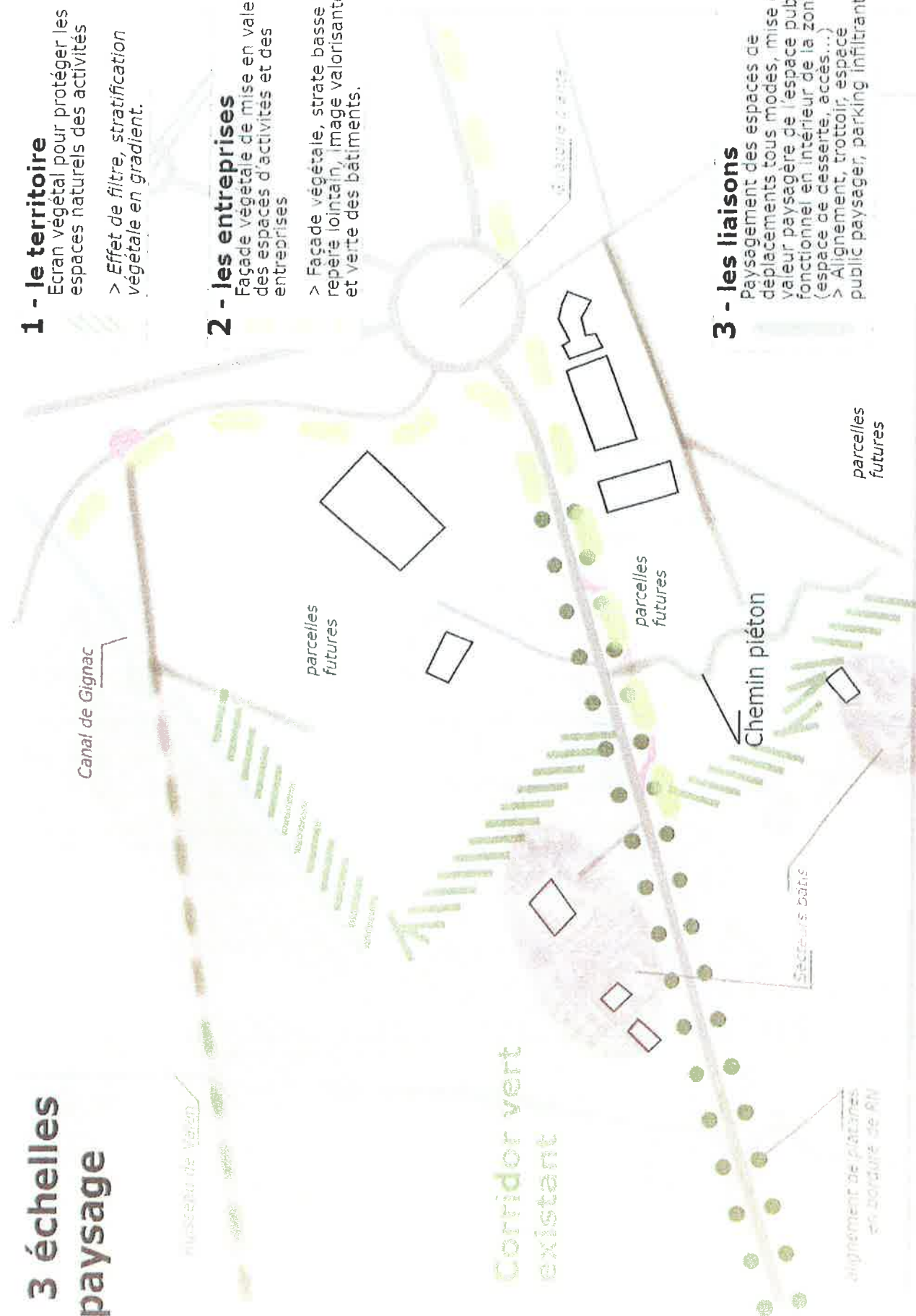
Façade végétale de mise en valeur des espaces d'activités et des entreprises

> Façade végétale, strate basse et repère lointain, image valorisante et verte des bâtiments.

## 3 - les liaisons

Paysagement des espaces de déplacements tous modes, mise en valeur paysagère de l'espace public fonctionnel en intérieur de la zone (espace de desserte, accès...)

> Alignement, trottoir, espace public paysager, parking infiltrant.



### **3 - Intégration paysagère et urbaine Côté A750**

À l'instar de la façade sur RN, la façade visible depuis l'A750 le long de la route de Lagamas bénéficiera d'un traitement végétal et qualitatif.

Une composition végétale, qui viendra se positionner entre la route et les bâtiments, alternera strate haute et strate basse de manière aléatoire et dispersée afin de se rapprocher du paysage agricole proche.

Dans les espaces résiduels créés par les branches d'accès au giratoire, ils recevront un traitement cohérent avec celui en façade du Parc d'activités (strate basse et repère ponctuel des silhouettes d'arbres) à l'instar du giratoire et des cyprès en arrière de Point P.

### **4 - Espaces Publics fonctionnels / voies de desserte de part et d'autre de la RN.**

Le projet prévoit le maintien des percées visuelles et des ouvertures paysagères. Les limites extérieures végétalisées contribueront au séquençage de la RN pour rompre sa linéarité. Les franges végétales nouvellement constituées et les espaces naturels et agricoles conservés créeront des lignes de composition végétale cadrant sur le grand paysage.

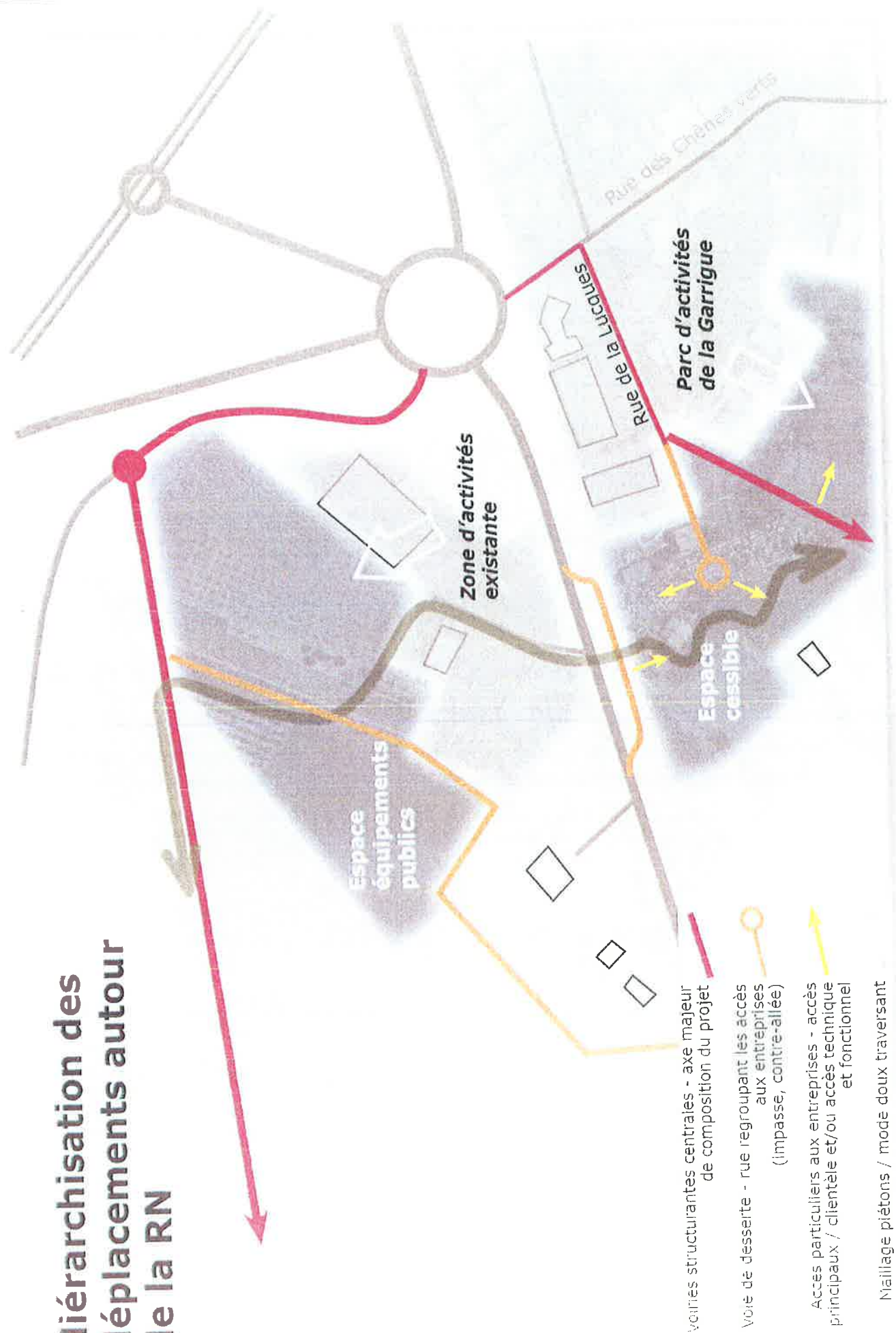
De part et d'autre de la RN, des espaces publics affirmeront les liaisons entre les parties du territoire et seront des espaces communs aux usagers, utilisateurs et visiteurs. Ils constitueront des lieux de vie collective pour les liaisons douces et paysagères. Les espaces publics sont dimensionnés de manière à favoriser la diversité des usages (flux motorisés, déplacement doux, accès aux parcelles, équipements de fonctionnement de l'aménagement et des entreprises, stationnement).

Leur composition prévoit la mise en valeur des entreprises et la réduction des conflits d'usage. La création d'une trame verte, intégrant éléments paysagers et liaisons douces de déplacement, et d'un espace public central faisant articulation entre le Parc existant et son extension complètent ce système paysager de qualité. Ainsi, des cheminements piétons, une place, des espaces naturels permettront aux gens d'utiliser ces espaces communs et qualitatifs par une relation apaisée entre la nature et la ville.

La composition des voiries nouvelles, en continuité des axes existants (rue de la Lucques) ou reprenant l'ancienne voie ferrée, comprend la plantation d'arbres d'alignement qui participent à la structure des espaces et marquent la transition entre voie publique et parcelle.

À l'échelle du piéton et du vélo, une strate basse et une strate moyenne (graminées, arbustes...) déclineront un paysage de proximité en cohérence avec la palette végétale de l'ensemble du projet.

# Hiérarchisation des déplacements autour de la RN



## **Organisation des déplacements et des accès**

Bien qu'elle constitue l'épine dorsale de l'organisation des déplacements du secteur, la RN109 ne concentre pas les accès aux différents secteurs d'activités. En effet, la sécurité n'est pas assurée aux débouchés des entreprises directement sur la RN109, comme le montre les dangers des accès aux activités (Point P, les casses) et habitations existantes.

Le schéma de circulation générale se raccorde sur les infrastructures du Parc existant, permettant de limiter le linéaire de voies à créer et d'organiser une cohérence dans le fonctionnement du Parc existant et de la ZAC projetée.

Ainsi, l'ensemble des accès techniques et visiteurs des nouveaux lots d'activités s'organisent par le biais de routes et de rues parallèles à la RN109 raccordées sur le giratoire :

- dans l'extension Ouest du Parc d'activités, les entreprises en bordure de la RN accèderont par le prolongement de la rue de Lucques,
- dans l'aménagement Nord du Parc d'activités, les équipements publics auront leur entrée sur l'ancienne voie ferrée reconfigurée avec accès depuis la nouvelle route de Lagamas.

Ce dispositif est un atout en terme de sécurité car il n'engendre pas de conflit entrée / sortie en pleine ligne droite sur la RN qui plus est dans un secteur d'accélération / décélération avec la proximité du giratoire. La réalisation de la contre-allée au Sud permettra la desserte sécurisée et rapide des activités commerciales et de services en façade sur la route nationale. Cette contre-allée permettra également le stationnement de courte durée d'un peu moins de 30 places à proximité directe d'activités de services / équipements aux entreprises ou à la personne.

Un arrêt bus pourrait, le cas échéant, trouver aisément place dans ce dispositif.

En ce qui concerne les voiries publiques, les études au stade actuel d'avancement du projet prévoient une chaussée de circulation à largeur variable en fonction des sens de circulation, places de stationnement, trottoirs et trames douces de déplacements (piétons et cycles), espaces verts (arbres de plantations...), accès aux entreprises et traitement des eaux pluviales en surface.

Des cheminements doux permettront de mixer l'usage du domaine public en offrant la possibilité d'accéder autrement aux entreprises.

Des trottoirs sont présents le long de chaque voirie, des liaisons transversales assurent des liaisons directes et uniquement douces entre les secteurs.

Les bâtiments existants (casse, Point P, habitations) pourront conserver leur fonctionnement actuel. Néanmoins les activités actuelles pourront le cas échéant également modifier leur accès en utilisant les voiries nouvellement créées, garantissant ainsi une cohérence de composition et une sécurisation de leur desserte.

## **Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères envisagées sur les futures constructions**

Dans le domaine des bâtiments d'activités, une grande partie des défauts esthétiques tient à la très grande disparité des bâtiments en terme de couleurs, de formes, de gabarits, de matériaux, d'implantation et de fonctionnement au sein de la parcelle. Le Plan Local d'Urbanisme permet actuellement de fixer un certain nombre de dispositions concernant l'occupation du sol. Pour l'extension Ouest du Parc d'activités, un cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères sera annexé à la procédure de ZAC.

En complément de l'aménagement général des espaces publics, des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères s'appliqueront sur les projets particuliers de constructions. Ceux-ci devront permettre à chaque projet d'avoir son identité propre tout en participant au projet global.

Une qualité urbaine forte (continuité du bâti, alignement des façades) permettra d'assurer les liens morphologiques et fonctionnels avec le Parc de la Garrigue déjà constitué, le traitement de l'entrée du Parc et sa vitrine sur la RN109 et depuis l'A750. La volumétrie générale des bâtiments est d'ores et déjà fixée par le PLU.

Enfin, lors de la conception des projets particuliers, une attention particulière sera portée pour tendre à une démarche qualitative et environnementale de conception des bâtiments (panneaux solaires, matériaux recyclables, brise soleil...), d'aménagement des parcelles (stockage / infiltration d'eau), de gestion des lots et du chantier.

La gestion de la signalétique et de la publicité est importante afin de qualifier l'entrée de ville malmenée notamment par la profusion publicitaire. Les panneaux publicitaires seront proscrits, les contraintes de signalétique des entreprises sur façade RN seront strictes en terme de dimension et de nombre afin de redonner une image valorisante à cet espace d'entrée de ville, le premier aperçu de la Commune en arrivant.

Des prescriptions architecturales concernant la volumétrie, les couleurs de façade permettront à chaque projet de s'insérer dans le paysage agricole et urbain environnant tout en laissant une liberté aux concepteurs. Par exemple, l'intégration des éléments techniques de toiture (climatisation, machinerie...) dans la volumétrie générale du bâtiment permettra de ne pas générer d'excroissance préjudiciable à la volumétrie générale des toitures.

En plus des règles urbaines et architecturales, la gestion des espaces libres des parcelles devra être cohérente et tenue.

Une large part d'espaces verts garantira la transition douce entre les lots bâtis et l'existant conservé, la maîtrise des surfaces imperméabilisées réduira les impacts sur le milieu naturel et notamment l'écoulement des eaux. Des dispositions porteront ainsi sur le nombre de places de parking qui devra être raisonné (ou mutualisées), sur les clôtures qui devront permettre les déplacements de la petite faune, etc.

La gestion des eaux sera un impératif central pour le secteur. Le milieu naturel environnant est fragile (ruisseaux et canal de Gignac), il convient de réduire au maximum les impacts qui lui seraient apportés. La rétention des eaux de toitures, le traitement des eaux de voiries et de parkings, ainsi qu'un débit de fuite maximal de rejet au réseau public figureront parmi les dispositions imposées sur les futures activités. Ces dispositifs pourraient évidemment être mutualisés entre plusieurs lots.